

平成 24 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 7 月 13 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 阿部 久三
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 及川 健一郎
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 8 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 24 年 8 月 15 日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年5月期	15,759	(1.3)	6,959	(△1.0)	4,850	(4.3)	4,849	(4.3)
23年11月期	15,552	(4.3)	7,027	(△0.7)	4,650	(7.7)	4,649	(△72.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年5月期	2,305	2.4	1.1	30.8
23年11月期	2,238	2.6	1.1	29.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
24年5月期	2,750	5,784	0	0	119.2	2.8
23年11月期	2,750	5,784	0	0	122.8	2.7

(注1) 平成 23 年 11 月期及び平成 24 年 5 月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額を加算した後の金額となり、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年5月期	457,026	205,682	45.0	97,786
23年11月期	450,963	206,585	45.8	98,215

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年5月期	9,329	△11,233	997	36,777
23年11月期	7,193	△31,110	29,309	37,685

2. 平成 24 年 11 月期 (平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日) 及び

平成 25 年 5 月期 (平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	24年11月期	15,936(1.1)	6,746(△3.1)	4,670(△3.7)	4,670(△3.7)	2,750
25年5月期	15,525(△2.6)	6,478(△4.0)	4,670(-)	4,670(-)	2,750	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成 24 年 11 月期 2,220 円、平成 25 年 5 月期 2,220 円

(注) 平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期の分配金については、配当積立金を取り崩し分配する予定です。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成24年5月期	2,103,383口
	平成23年11月期	2,103,383口
② 期末自己投資口数	平成24年5月期	0口
	平成23年11月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記12ページ記載の「平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）及び平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

(1) 執行役員の異動

平成24年6月29日付で本投資法人の執行役員田中康裕が申し出により退任し、補欠執行役員であった阿部久三が平成24年6月30日付で執行役員に就任しています。

(2) 投資法人債に係る一般事務の新規委託及び委託の終了

本投資法人は、平成24年7月5日付で、第7回無担保投資法人債（以下「第7回債」といいます。）を発行いたしました。それに伴い、第7回債に係る財務及び発行・支払代理契約を財務代理人と締結しています。詳細は、後記「2. 運用方針及び運用状況 ② 次期の見通し (ホ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」をご参照ください。

なお、本投資法人は後述する日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）との合併により承継した NCI 第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売限定付）（以下「NCI 第2回債」といいます。）を平成24年4月13日付で全額償還しており、それに伴い NCI 第2回債に係る財務代理人への委託業務は同日付をもって終了しました。

(3) 一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関）の合併に伴う異動

本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関）であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社が本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関）の地位を承継しました。

また、住友信託銀行株式会社は、同日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しました。

上記に伴い、本書の日付現在、本投資法人の投資主名簿等管理人の業務は三井住友信託銀行株式会社に承継されています。なお、本投資法人が委託する投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する業務並びに特別口座の管理に関する業務の内容に変更はありません。

その他本投資法人の仕組みの詳細については、後記51ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）は、本投資法人の資産規模拡大に伴い、JRA の内規である資産運用ガイドラインを平成24年3月27日付にて変更し、1運用資産当たりの最高投資額を投資額累計（注）の40%から20%に変更を行った他、保有物件の売却方針やポートフォリオの運用管理方針等についても変更しています。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成24年2月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」に重要な変更はございません。

（注）投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の鑑定評価額の総額から当期に売却した運用資産の鑑定評価額を控除し、当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額をいいます。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8960）。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価

値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型 REIT として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成22年12月1日にはNCIを吸収合併(以下「本合併」といいます。)し、その後、平成23年6月の第三回公募増資及び同年7月の第三者割当増資を経て、資産規模において J-REIT 市場全体で第4位、総合型不動産投資法人(REIT)としては業界で最大級の規模となりました(いずれも平成24年5月31日現在)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第16期(平成23年11月期)まで16回の利益分配を行ってまいりました。第17期(平成24年5月期)においても、1口当たり2,750円の利益分配をいたします。

(注) 「用途」 : 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」 : 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

昨年3月の東日本大震災の発生から1年以上が経過し、被災した設備の修復などの復興需要により、国内の設備投資は緩やかな増加基調にあります。しかしながら、深刻化する欧州諸国の債務問題、円高の進行等、日本経済については先行き不透明感を払拭できる状況には至っておりません。

また、個人消費・雇用環境についても、完全失業率が高水準で推移するなど雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、雇用者所得も横ばいで推移するなど、持続的な物価の下落(デフレ)傾向も続く中、消費マインドに顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)の商業地・住宅地の公示地価がともに、1年前に比較して下落幅が大きく縮小するなど改善の兆しが見られます。そのため、市場参加者の中には不動産市況の改善を期待した積極的な動きが一部に見られますが、一方で資金調達環境の改善を受けて、不動産を継続保有し易い環境が続いている結果、中小物件の取引事例が散見されるものの、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保された、いわゆるAクラス物件の取引は限定的です。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、厳冬需要への対応や消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、オフィスの拡張・拡大という設備投資が活発に行われる状況にはなく、また新築の大型ビルの供給も続いていることから、空室率の改善には至っておりません。オフィスビルのうち、いわゆるAクラスビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いており、また地方においては、地場景気の回復力の弱さもあり、首都圏に比して更に市況は低迷しております。

ホテルに関しては、海外からの訪日客数及び国内出張・旅行者数の回復に伴い、客室稼働率は、東日本大震災以前の水準にまで回復してきておりますが、客室単価は未だ回復途上にあります。

住居に関しては、個人の生活の根源となる「住居」への需要は安定して存在することから、賃貸住居へのニーズは引き続き根強いものがあり、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっております。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力は低下しており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は低下したままの状態が続いております。

B. 新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）

本投資法人は、当期において、新たに下表記載の2物件（取得価格総額6,350百万円）を取得しました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在	取得価格 (注2)	取得日
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	—	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3～11・14・15（地番）	2,150百万円	平成24年5月18日
C6	ホテル JAL シティ四谷東京	ホテル・事務所	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	4,200百万円	平成23年12月26日
合計				6,350百万円	—

（注1）登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

（注2）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。

また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

その一方で、NCI から承継した物件（以下「旧 NCI 物件」といいます。）のうち1物件（ベルファ宇治（売却価格416百万円））の売却を行いました。

さらに、本投資法人は下表記載の匿名組合出資持分2件への投資を行いました。これら匿名組合出資持分の取得により、当該不動産を対象とする信託受益権等の購入に関する優先交渉権をそれぞれ取得しました。

銘柄名	運用対象資産	不動産所在地 (住居表示)	出資金額 (出資持分割合)	取得日	優先交渉契約 の有効期間
合同会社吉祥寺 YCM ファンディング 匿名組合出資持分	「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産を信託する信託の受益権	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	2,200百万円 (29.5%)	平成23年12月26日	平成26年12月27日
合同会社オイラー 匿名組合出資持分	「四谷東急ビル」の不動産を信託する信託の受益権	東京都新宿区四谷二丁目1番3	250百万円 (14.8%)	平成24年3月29日	平成29年3月30日

C. 現ポートフォリオ構成

以上の新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）の結果、平成24年5月31日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設24件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル6件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居23件及びその他1件の合計91件（取得価格の総額422,583百万円）であり、また、総賃貸可能面積も903,322.07㎡（273,254.92坪）から903,995.65㎡（273,458.68坪）となり、テナント総数は期初の1,434から1,403となりました。この他、前述の匿名組合出資持分2件（出資総額2,450百万円）への投資をしています。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、95.8%から96.2%の間で推移し、当期末では96.1%となっております。

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金及び特定資産の取得資金調達を目的として、各種借入を行うとともに、第5回無担保投資法人債7,000百万円（以下「第5回債」といいます。）を平成23年12月16日付で、第6回無担保投資法人債3,000百万円（以下「第6回債」といいます。）を同年12月9日付でそれぞれ発行しました。これらの結果、前期末時点、及び当期における借入金の借入及び返済、並びに投資法人債の発行及び償還を踏まえた当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	161,076	174,916	13,840
借入金合計	161,076	174,916	13,840
投資法人債	52,000	45,000	△7,000
有利子負債合計	213,076	219,916	6,840

なお、1年以内に返済を迎える借入金は46,988百万円、1年以内に償還予定の投資法人債はありません。

また、平成24年7月13日現在の本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付	: AA- 見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	: A+ 方向性：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	: A3 見通し：安定的

(二) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益15,759百万円(前期比1.3%増)、不動産賃貸事業利益8,657百万円(前期比1.0%増)、不動産等売却損、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は6,959百万円(前期比1.0%減)となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は4,850百万円(前期比4.3%増)、当期純利益は4,849百万円(前期比4.3%増)となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,849百万円に、配当積立金取崩額934百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人では、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたくと考えております。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

国内経済は、復興需要に伴い設備投資は緩やかに増加しているものの、欧州諸国の債務問題を発端として、欧州のみならず、米国、中国等における景気減速懸念も深刻化しており、円高の長期化・亢進と相まって、日本を取り巻く経済環境は今後も厳しい状況が続くことが予想されます。このような環境下、個人消費に関しても現状からの改善は見込みづらい状況にあります。

こうした経済環境を反映して、わが国の不動産売買市場においては、一部に回復の兆しは見られるものの、急激な改善は見込めない状況にあります。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しが見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせた適切な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が必要と認識しております。これに加えて、金融機関との関係の維持・強化、IR活動を通じた市場への情報発信等も重要な課題と考えております。

(ロ) 新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、資産規模の拡大を実現いたしました。外部成長は依然として重要な課題であると認識しております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、スポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオをも勘案し、市場動向を的確に把握しつつ不動産の「本源的価値」を見極めた上、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポ

ートフォリオの入替も実施していく予定です。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果の発揮を図り、安定的な内部成長に努めてまいります。特に、合併により承継した旧 NCI 物件については、稼働率や収益性において見劣りする面もあり、その改善に引き続き注力していく方針です。また、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナント満足度アップを目指すとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持・向上、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ニ) 財務戦略について

本投資法人は、LTV（注）の上限は 60%を目途とし、実務上の運用にあたっては、より保守的に 50%を LTV の水準の目安とした運用を行っております。

今後とも、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、資本市場の動向を捉え投資法人債の発行も行うなど、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、コミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築を図り、併せて更なる金融コストの削減にも努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末評価額－期末帳簿価額）

(ホ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、NCI から承継した借入金（4,269 百万円）を期限前弁済することを目的として、平成 24 年 2 月 22 日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成 24 年 6 月 28 日付で第 7 回無担保投資法人債 6,500 百万円の発行を決定し、平成 24 年 7 月 5 日に払込が完了しました。なお、第 7 回債の概要は、以下のとおりです。

第 7 回無担保投資法人債

名称	: ユナイテッド・アーバン投資法人第 7 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	: 6,500 百万円
払込金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
償還金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
利率	: 年 0.95%
担保・保証	: 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日	: 平成 24 年 7 月 5 日
償還方法・償還期限	: 平成 29 年 7 月 5 日に本投資法人債の総額を償還する。 * 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	: 毎年 1 月 5 日及び 7 月 5 日
財務代理人	: 株式会社みずほコーポレート銀行
資金使途	: 既存借入金の返済資金

B. 運用状況の見通し

平成 24 年 11 月期（第 18 期：平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）及び平成 25 年 5 月期（第 19 期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 12 ページ記載の「平成 24 年 11 月期（第 18 期：平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）及び平成 25 年 5 月期（第 19 期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成24年11月期

営業収益	15,936百万円
営業利益	6,746百万円
経常利益	4,670百万円
当期純利益	4,670百万円
1口当たり分配金	2,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成25年5月期

営業収益	15,525百万円
営業利益	6,478百万円
経常利益	4,670百万円
当期純利益	4,670百万円
1口当たり分配金	2,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

③ 参考情報

1. 既存借入金の返済

本投資法人は、第7回債の発行による手取金を充当し、平成24年7月12日付で以下の借入金について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号(トランシェF)

借入先	: 株式会社あおぞら銀行
借入金残高	: 4,269百万円
利率	: 2.01602%
借入実行日	: 平成22年11月29日
返済方法	: 元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	: 平成26年9月22日
期限前弁済日	: 平成24年7月12日
返済金額	: 4,269百万円
返済後残高	: - (完済)
摘要	: 無担保・無保証

2. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

a. 平成24年6月20日及び同年6月26日付にて、返済期限が到来した長期借入金の返済資金調達を目的として、平成24年6月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン48

借入先	: 株式会社群馬銀行、株式会社横浜銀行、株式会社東京都民銀行
借入金額	: 2,300百万円
利率(注)	: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%
借入実行日	: 平成24年6月20日
返済方法	: 元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	: 平成29年6月20日
摘要	: 無担保・無保証

タームローン49

借入先	: 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	: 2,500百万円

利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.35%
 借入実行日 : 平成24年6月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成29年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

タームローン50

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 4,400百万円
 利率 : 0.74000% (固定金利)
 借入実行日 : 平成24年6月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成29年9月20日
 摘要 : 無担保・無保証

タームローン51

借入先 : 株式会社日本政策投資銀行
 借入金額 : 900百万円
 利率 : 1.37045% (固定金利)
 借入実行日 : 平成24年6月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成32年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

タームローン52

借入先 : 株式会社三井住友銀行
 借入金額 : 4,500百万円
 利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.50%
 借入実行日 : 平成24年6月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成31年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

- (注) ・利払期日は平成24年7月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認ください。

b. 平成24年6月20日及び同年6月26日付にて、上記a. 記載の借入金(タームローン48~52:総額14,600百万円)を充当し、以下の借入金を返済しました。

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済期限
タームローン18	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400百万円	平成19年 12月27日	平成24年 6月20日
タームローン19	株式会社三井住友銀行	4,500百万円	平成20年 1月30日	
タームローン22	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成20年 11月11日	
タームローン24	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成20年 12月22日	
ファシリテイG (注)	大同生命保険株式会社	1,831百万円	平成19年 6月26日	平成24年 6月26日
合計		14,631百万円	-	-

(注) 当該既存借入金は、本合併に伴いNCIから承継した借入金のため、NCIの借入日を記載しています。

3. 資産の取得及び取得資金の調達

- a. 平成24年6月28日付にて、下記b.記載の借入金により、不動産を信託する信託の受益権を下表のとおり、取得しました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在(地番)	取得価格 (注2)	取得日
D24	グレンパーク札幌 プレミアタワー	共同住宅 ・店舗	北海道札幌市中央区南 三条西一丁目2番3他	2,050百万円	平成24年 6月28日

(注1) 登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、取得物件の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。

また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

- b. 上記a.記載の資産の取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン 53

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 2,200百万円
 利率 : 0.96000% (固定金利)
 借入実行日 : 平成24年6月28日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成31年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

4. コミットメントラインの設定

平成24年6月22日付にて、以下のとおり2本のコミットメントラインを設定しました。

a. コミットメントライン①

参加金融機関 : 三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、
株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入極度額 : 13,500百万円
 契約締結日 : 平成24年6月22日
 契約期間 : 平成24年6月22日～平成25年6月21日
 担保の有無 : 無担保・無保証

b. コミットメントライン②

参加金融機関 : 株式会社日本政策投資銀行
 借入極度額 : 2,000百万円(注)
 契約締結日 : 平成24年6月22日
 契約期間 : 平成24年6月22日～平成25年6月21日
 担保の有無 : 無担保・無保証

(注) コミットメントライン②に係る借入れ(以下「本件借入」といいます。)の金額は、借入実行日において累計実行金額が借入極度額を超えない金額となります。なお、累計実行金額とは、本件借入の既借入実行金額の合計額を指し、累計実行金額は、本件借入につき返済を行った場合においても減額されません。

5. 資産運用会社の株主異動

本投資法人の資産運用会社であるJRAの株主の一社であったクレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店は、その保有するJRA普通株式全株(3,740株保有:保有比率44.0%(譲渡前))を、JRAの親会社である丸紅株式会社(4,335株保有:保有比率51.0%(譲渡前))に平成24年6月29日付で譲渡しました。本書の日付現在におけるJRAの株主構成は、以下のとおりです。

株主名	保有株式数	保有比率
丸紅株式会社	8,075株	95.0%
極東証券株式会社	425株	5.0%
合計	8,500株	100.0%

6. 訴訟等について

本合併に際して旧 NCI 投資主 5 名（対象口数 13,781 口）との間で東京地方裁判所において係属していた投資口買取価格決定申立事件については、東京地方裁判所において、平成 24 年 2 月 20 日付にて買取価格の決定が下されました。これを受け、2 名（対象口数 118 口）とは買取価格について合意し、本投資法人による支払いを実行いたしました。東京高等裁判所に抗告した 3 名（対象口数 13,663 口）のうち 2 名（対象口数 892 口）については、東京高等裁判所から抗告棄却が為され、最高裁判所への抗告許可申立も東京高等裁判所において不許可となり、本書の日付現在、最高裁判所において特別抗告が審理中です。残る 1 名（対象口数 12,771 口）については、本書の日付現在、東京高等裁判所に係属中です。

平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）及び
平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）（183日） 平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたり、平成24年5月31日時点で本投資法人が保有している91物件に、平成24年6月28日取得の「グレンパーク札幌プレミアタワー」を加えた計92物件を前提としています。また、平成25年5月31日（第19期末）まで上記以外には運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の2,103,383口を前提としています。 平成25年5月31日（第19期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件において本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 賃料収入（共益費含む）については、平成24年11月期に13,938百万円、平成25年5月期に13,959百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成24年11月期に396百万円、平成25年5月期に403百万円を見込んでいます。 テナントから收受する水道光熱費等については、平成24年11月期に1,015百万円、平成25年5月期に928百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成24年11月期に1,346百万円、平成25年5月期に1,330百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成24年11月期に1,032百万円、平成25年5月期に1,029百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成24年11月期に1,074百万円、平成25年5月期に980百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成24年11月期に471百万円、平成25年5月期に411百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成24年11月期については3,146百万円、平成25年5月期については3,248百万円の減価償却費を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期の一時的な費用として、平成24年7月5日発行の第7回債に係る費用42百万円を見込んでいます。 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成24年11月期に1,972百万円、平成25年5月期に1,747百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期営業期間中、平成24年6月に借入金のリファイナンス及び資産取得資金の借入れを、同年7月に投資法人債の発行による既存借入金の返済を行っています。詳細は、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し（ホ）運用状況の見通しA.決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」並びに「③参考情報1.乃至3.」をご参照ください。 平成24年7月13日現在、224,266百万円の有利子負債残高（172,766百万円の借入金残高、及び51,500百万円の投資法人債発行残高）があります。 本書の日付以降、平成24年11月期中には、返済期限の到来する有利子負債がないため、有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。 平成25年5月期中には、平成24年12月及び平成25年3月に既存借入金の返済期限が到来しますが、当該リファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成24年11月期の分配金については、当期末処分利益4,670百万円に配当積立金取崩額1,114百万円を加算した5,784百万円を分配することを前提としています。 平成25年5月期の分配金については、当期末処分利益4,670百万円に配当積立金取崩額1,114百万円を加算した5,784百万円を分配することを前提としています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成23年11月30日	当期 平成24年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,358,289	12,415,462
信託現金及び信託預金	24,534,611	24,569,540
営業未収入金	291,224	238,365
未収消費税等	574,923	—
前払費用	109,464	460,186
その他	3,785	12,056
流動資産合計	38,872,299	37,695,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,829,458	19,680,954
減価償却累計額	1,593,313	1,936,560
建物(純額)	18,236,144	17,744,393
構築物	142,060	141,023
減価償却累計額	64,166	73,153
構築物(純額)	77,893	67,869
機械及び装置	218,184	226,171
減価償却累計額	35,769	47,864
機械及び装置(純額)	182,415	178,307
工具、器具及び備品	1,987	7,769
減価償却累計額	349	552
工具、器具及び備品(純額)	1,637	7,217
土地	37,221,013	39,221,351
建設仮勘定	—	2,799
信託建物	145,190,389	147,614,250
減価償却累計額	19,441,437	21,984,473
信託建物(純額)	125,748,951	125,629,777
信託構築物	1,200,302	1,240,457
減価償却累計額	505,552	544,053
信託構築物(純額)	694,749	696,403
信託機械及び装置	1,073,144	1,113,320
減価償却累計額	259,656	326,228
信託機械及び装置(純額)	813,488	787,092
信託工具、器具及び備品	126,254	185,986
減価償却累計額	58,060	68,024
信託工具、器具及び備品(純額)	68,194	117,961
信託土地	225,374,901	228,870,572
信託建設仮勘定	921	359
有形固定資産合計	408,420,311	413,324,104
無形固定資産		
ソフトウェア	2,463	2,660
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	585,575	585,575
信託その他無形固定資産	259,043	252,423
無形固定資産合計	1,996,438	1,990,014

(単位：千円)

	前期 平成23年11月30日	当期 平成24年5月31日
投資その他の資産		
投資有価証券	—	2,408,885
差入敷金及び保証金	35,365	10,000
信託差入敷金及び保証金	77,909	77,939
長期前払費用	1,560,900	1,519,858
投資その他の資産合計	1,674,176	4,016,684
固定資産合計	412,090,926	419,330,803
資産合計	450,963,225	457,026,414

(単位：千円)

	前期 平成23年11月30日	当期 平成24年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,473,616	1,923,434
1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	32,941,281	46,988,395
未払費用	949,044	907,863
未払分配金	28,604	30,655
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	366,981
前受収益	21,623	—
前受金	305,553	295,313
信託前受金	1,963,907	1,918,201
預り金	2,452	2,501
信託預り金	37,158	32,697
デリバティブ債務	30,869	—
その他	1,216,852	1,200,428
流動負債合計	55,971,570	53,667,077
固定負債		
投資法人債	35,000,000	45,000,000
長期借入金	128,135,000	127,928,000
預り敷金及び保証金	3,296,190	3,099,906
信託預り敷金及び保証金	21,974,800	21,649,249
固定負債合計	188,405,990	197,677,156
負債合計	244,377,560	251,344,233
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	165,924,928	165,924,928
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	12,492,873	11,359,014
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,650,444	4,849,949
剰余金合計	40,691,605	39,757,252
投資主資本合計	206,616,534	205,682,180
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△30,869	—
評価・換算差額等合計	△30,869	—
純資産合計	206,585,664	205,682,180
負債純資産合計	450,963,225	457,026,414

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	14,321,898	14,623,495
その他賃貸事業収入	※1	1,188,076	1,107,816
不動産等売却益	※2	42,117	—
匿名組合分配金		—	27,864
営業収益合計		15,552,093	15,759,176
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,937,205	7,074,185
不動産等売却損	※3	2,922	95,891
資産運用報酬		1,209,756	1,264,692
資産保管手数料		15,329	16,019
一般事務委託手数料		61,207	71,835
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		288,449	266,586
営業費用合計		8,525,070	8,799,410
営業利益		7,027,023	6,959,765
営業外収益			
受取利息		1,956	1,453
未払分配金除斥益		2,362	7,115
保険金収入		30,118	10,638
災害損失引当金戻入額		13,201	—
還付加算金		—	4,478
その他		76	483
営業外収益合計		47,714	24,170
営業外費用			
支払利息		1,799,258	1,588,557
投資法人債利息		443,857	445,718
投資法人債発行費		1,897	67,925
投資口交付費		96,638	—
その他		82,990	31,180
営業外費用合計		2,424,642	2,133,381
経常利益		4,650,095	4,850,554
税引前当期純利益		4,650,095	4,850,554
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		4,649,490	4,849,949
前期繰越利益		954	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,650,444	4,849,949

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高	108,310,509		165,924,928	
当期変動額				
新投資口の発行	57,614,418		—	
当期変動額合計	57,614,418		—	
当期末残高	165,924,928	※	165,924,928	
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高	23,548,287		23,548,287	
当期末残高	23,548,287		23,548,287	
配当積立金				
当期首残高	—		12,492,873	
当期変動額				
配当積立金の積立	12,492,873		—	
配当積立金の取崩	—		△1,133,858	
当期変動額合計	12,492,873		△1,133,858	
当期末残高	12,492,873		11,359,014	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高	16,617,025		4,650,444	
当期変動額				
配当積立金の積立	△12,492,873		—	
剰余金の分配	△4,123,197		△4,650,444	
当期純利益	4,649,490		4,849,949	
当期変動額合計	△11,966,580		199,505	
当期末残高	4,650,444		4,849,949	
剰余金合計				
当期首残高	40,165,312		40,691,605	
当期変動額				
配当積立金の積立	—		—	
配当積立金の取崩	—		△1,133,858	
剰余金の分配	△4,123,197		△4,650,444	
当期純利益	4,649,490		4,849,949	
当期変動額合計	526,292		△934,353	
当期末残高	40,691,605		39,757,252	
投資主資本合計				
当期首残高	148,475,822		206,616,534	
当期変動額				
新投資口の発行	57,614,418		—	
配当積立金の積立	—		—	
配当積立金の取崩	—		△1,133,858	
剰余金の分配	△4,123,197		△4,650,444	
当期純利益	4,649,490		4,849,949	
当期変動額合計	58,140,711		△934,353	
当期末残高	206,616,534		205,682,180	

(単位：千円)

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△61,950	△30,869
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,081	30,869
当期変動額合計	31,081	30,869
当期末残高	△30,869	—
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△61,950	△30,869
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,081	30,869
当期変動額合計	31,081	30,869
当期末残高	△30,869	—
純資産合計		
当期首残高	148,413,871	206,585,664
当期変動額		
新投資口の発行	57,614,418	—
配当積立金の積立	—	—
配当積立金の取崩	—	△1,133,858
剰余金の分配	△4,123,197	△4,650,444
当期純利益	4,649,490	4,849,949
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,081	30,869
当期変動額合計	58,171,793	△903,483
当期末残高	206,585,664	205,682,180

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
I. 当期末処分利益	4,650,444,674 円	4,849,949,984 円
II. 配当積立金取崩額	1,133,858,576 円	934,353,266 円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,784,303,250 円 (2,750 円)	5,784,303,250 円 (2,750 円)
IV. 配当積立金	—	—
V. 次期繰越利益	—	—

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益4,650,444,674円に、配当積立金残高12,492,873,387円のうち1,133,858,576円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益4,849,949,984円に、配当積立金残高11,359,014,811円のうち934,353,266円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,650,095	4,850,554
減価償却費	2,934,277	3,057,067
不動産等売却益	△42,117	—
不動産等売却損	2,922	95,891
受取利息及び有価証券利息	△1,956	△1,453
支払利息及び投資法人債利息	2,243,116	2,034,275
投資法人債発行費	1,897	67,925
投資口交付費	96,638	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	351	52,859
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△572,846	574,923
前払費用の増減額 (△は増加)	346,607	△363,950
長期前払費用の増減額 (△は増加)	12,935	18,575
営業未払金の増減額 (△は減少)	125,598	903,820
未払費用の増減額 (△は減少)	△28,823	△23,791
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△275,932	366,545
前受金の増減額 (△は減少)	11,945	△10,240
信託前受金の増減額 (△は減少)	104,864	△45,706
預り金の増減額 (△は減少)	△592	48
信託預り金の増減額 (△は減少)	△39,724	△4,460
預り敷金及び保証金償却額	△40,479	△69,165
信託預り敷金及び保証金償却額	△52,566	△29,831
その他	△41,697	△101,785
小 計	9,434,514	11,372,101
災害損失の支払額	△116,375	—
利息の受取額	1,924	1,432
利息の支払額	△2,125,783	△2,037,594
法人税等の支払額	△994	△6,921
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,193,284	9,329,018
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	774,316	236,688
信託有形固定資産の売却による収入	1,089,535	—
有形固定資産の取得による支出	△5,897,825	△2,305,374
信託有形固定資産の取得による支出	△27,335,207	△6,513,704
信託無形固定資産の取得による支出	△393,125	△14,508
投資有価証券の売却による収入	9,975	—
投資有価証券の払戻による収入	—	59,427
投資有価証券の取得による支出	—	△2,470,580
差入敷金及び差入保証金の返還による収入	—	25,365
信託敷金及び保証金の差入による支出	△220	△30
預り敷金及び保証金の受入による収入	239,464	119,455
預り敷金及び保証金の返還による支出	△66,414	△75,010
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,001,880	364,975
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△532,959	△660,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,110,578	△11,233,990
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	27,900,000	32,200,000
長期借入金の返済による支出	△51,986,489	△18,359,885
投資法人債の発行による収入	—	9,932,074
投資法人債の償還による支出	—	△17,000,000
投資口の発行による収入	57,517,780	—
分配金の支払額	△4,122,057	△5,775,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,309,232	997,052
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,391,938	△907,918
現金及び現金同等物の期首残高	32,293,881	37,685,819
現金及び現金同等物の期末残高	37,685,819	36,777,901

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～67年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～67年								
構築物	2年～45年								
機械及び装置	3年～17年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,638千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金</p>								

	⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 表示方法の変更に関する注記

前計算期間において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「未払分配金除斥益」は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、当計算期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前計算期間の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,438千円は、「未払分配金除斥益」2,362千円、「その他」76千円として組替えています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	12,439,788		12,767,323	
共益費収入	1,377,798		1,361,047	
駐車場収入	406,740		400,972	
その他賃貸収入(注1)	97,571	14,321,898	94,151	14,623,495
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	998,417		905,278	
賃貸事業一時収入	123,934		133,993	
その他雑収入	65,724	1,188,076	68,544	1,107,816
不動産賃貸事業収益合計		15,509,975		15,731,312
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,334,069		1,319,098	
外注委託費	1,059,679		1,055,685	
水道光熱費	1,025,678		949,603	
損害保険料	17,061		17,817	
修繕費(注3)	240,200		342,145	
減価償却費	2,934,277		3,057,067	
その他賃貸事業費用	326,237		332,767	
不動産賃貸事業費用合計		6,937,205		7,074,185
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		8,572,770		8,657,126

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)

(単位：千円)

パシフィックマークス目白	
不動産等売却収入	1,245,000
不動産等売却原価	1,153,005
その他売却費用	49,876
不動産等売却益	42,117

当期(自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません

※3. 不動産等売却損の内訳 (単位:千円)

前期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)		(単位:千円)
アルボーレ天神		
不動産等売却収入	850,000	
不動産等売却原価	819,801	
その他売却費用	33,121	
不動産等売却損		2,922
当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)		
ベルファ宇治		
不動産等売却収入	428,855	
不動産等売却原価	504,143	
その他売却費用	20,603	
不動産等売却損		95,891

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
繰延性金資産 (流動)		
繰延ヘッジ損益	8,504	—
その他	746	—
小計	9,250	—
評価性引当額	△9,250	—
計	—	—
繰延税金資産 (固定)		
合併時受入評価差額	29,354,743	24,683,483
その他	1,057	816
小計	29,355,801	24,684,300
評価性引当額	△29,355,801	△24,684,300
計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
法定実効税率 (調整)	39.33%	39.33%
支払分配金の損金算入額	△25.36%	△19.71%
評価性引当額の増減	△13.97%	△19.62%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰

延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。

なお、当該変更による影響はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	119,680,291	129,766,132
	期中増減額(注2)	10,085,840	1,290,532
	期末残高	129,766,132	131,056,665
	期末時価(注3)	121,649,000	124,118,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	186,708,564	195,170,392
	期中増減額(注2)	8,461,828	△248,692
	期末残高	195,170,392	194,921,700
	期末時価(注3)	206,763,000	205,280,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	40,976,960	48,687,513
	期中増減額(注2)	7,710,553	4,132,523
	期末残高	48,687,513	52,820,037
	期末時価(注3)	49,103,000	53,454,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	31,981,006	34,769,152
	期中増減額(注2)	2,788,146	△291,774
	期末残高	34,769,152	34,477,378
	期末時価(注3)	35,279,000	35,513,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	1,797,475	1,762,051
	期中増減額(注2)	△35,424	21,203
	期末残高	1,762,051	1,783,254
	期末時価(注3)	1,810,000	1,860,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	381,144,298	410,155,242
	期中増減額(注2)	29,010,943	4,903,792
	期末残高	410,155,242	415,059,035
	期末時価(注3)	414,604,000	420,225,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規6物件及び区分所有物件の追加取得（合計32,711,036千円）並びに当期の資本的支出（1,261,821千円）によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計1,972,806千円）及び減価償却費（2,934,277千円）並びに既存資産の除却等によるものです。

当期の主な増加額は新規2物件の取得（合計6,634,552千円）並びに当期の資本的支出（1,823,464千円）によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（504,143千円）及び減価償却費（3,057,067千円）並びに既存資産の除却等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[開示の省略]

貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
1口当たり純資産額	98,215円	97,786円
1口当たり当期純利益	2,238円	2,305円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
当期純利益 (千円)	4,649,490	4,849,949
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,649,490	4,849,949
期中平均投資口数 (口)	2,076,594	2,103,383

[重要な後発事象に関する注記]

投資法人債の発行

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人から承継した借入金(4,269百万円)を期限前弁済することを目的として、平成24年2月22日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年6月28日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円の発行を決定し、平成24年7月5日に払込が完了しました。なお、第7回債の概要は、以下のとおりです。

第7回無担保投資法人債

- 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第7回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
- 発行総額 : 6,500百万円
- 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
- 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
- 利率 : 年0.95%
- 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
- 払込期日 : 平成24年7月5日
- 償還方法・償還期限 : 平成29年7月5日に本投資法人債の総額を償還する。
* 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
- 利払期日 : 毎年1月5日及び7月5日
- 財務代理人 : 株式会社みずほコーポレート銀行
- 資金使途 : 既存借入金の返済資金

(10) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。
 なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注1)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注2)
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注3)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注4)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注5)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注6)

(注1) 1口当たり461,580円(引受価額445,566円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)

(注5) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありませんが、期末後の平成24年6月29日付で執行役員であった田中康裕が申し出により退任し、補欠執行役員であった阿部久三が平成24年6月30日付で新たに執行役員に就任しました。

同氏の略歴は以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有 投資口数
阿部久三	執行役員	昭和47年4月 丸紅株式会社入社 大阪開発建設部 昭和49年8月 丸紅ブラジル会社 出向 昭和51年6月 丸紅ブラジル不動産(MBRP) 取締役 昭和53年4月 丸紅株式会社 海外開発建設部 昭和54年10月 同社 管理室海外管理課 昭和55年4月 同社 建設部建設第2課 昭和57年4月 同社 建設部建設第1課 昭和60年4月 同社 開発建設本部 昭和62年4月 同社 開発建設部門開発推進室 平成元年2月 サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成4年3月 丸紅株式会社 開発推進部 平成8年4月 同社 開発建設本部 次長 平成9年4月 同社 東北支社 開発建設部 副部長 平成9年10月 同社 東北支社 開発建設部 部長 平成11年4月 同社 東北支社 副支社長 平成13年4月 同社 東北支社 支社長 平成15年4月 同社 海外住宅開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 平成15年10月 同社 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・ オフィサー 平成18年6月 同社 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・ オフィサー 兼任 平成21年2月 同社 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・ オフィサー 兼任 平成24年6月 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員(現職)	0

なお、阿部久三は、平成24年6月29日付で本資産運用会社の代表取締役を退任しております。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

執行役員	阿部 久三
監督役員	渡瀬 正員
監督役員	秋山 正明

(2) 本資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありませんが、期末後の平成24年6月29日付で、本資産運用会社の代表取締役の阿部久三、取締役の田口美一、藤田賢及び上田修太郎並びに監査役の深谷廣が任期満了により退任し、同日付で代表取締役として及川健一郎、取締役として夏目憲一及び金子英二並びに監査役として結城洋一がそれぞれ新たに就任しました。

新任代表取締役及び取締役並びに監査役の略歴は以下のとおりです。

氏名	役職名	略歴	所有株式数
及川 健一郎	代表取締役 社長	昭和61年4月 丸紅株式会社入社 開発建設部 平成元年11月 株式会社レヴァン（現：株式会社ティップネス） 出向 平成5年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成10年4月 同社 大阪本社 大阪開発建設第二部 平成11年4月 ベニーエステートサービス株式会社（現：丸紅コミュニティ株式会社） 出向 平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部 開発建設課 課長 平成15年4月 同社 都市開発部 都市開発第一課 課長 平成17年3月 株式会社ティップネス 監査役 平成17年4月 丸紅株式会社 都市開発部 部長代理 平成19年11月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 平成20年4月 丸紅株式会社 都市開発部 副部長 平成22年6月 パシフィックコマercial株式会社 取締役 平成23年3月 株式会社ティップネス 取締役 平成23年4月 丸紅株式会社 アセットマネジメント室長 平成23年4月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 平成23年11月 同社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー 平成24年6月 同社 代表取締役社長（現職）	0
夏目 憲一	取締役 兼 チーフ・ フィナンシャル・ オフィサー	昭和53年4月 株式会社東京銀行（現：株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行 新宿支店 昭和57年4月 同行 外為センター 昭和60年4月 同行 名古屋支店 平成2年7月 東京銀行信託会社 出向 平成8年4月 株式会社東京三菱銀行（現：株式会社三菱東京UFJ銀行） ニューヨーク支店 日系一課長 平成9年2月 同行 営業第二本部営業第一部 主任調査役 平成11年5月 同行 営業第二本部営業第一部 次長 平成12年7月 同行 営業第二本部営業第五部 次長 平成13年11月 同行 ロンドン支店 副支店長 平成14年5月 同行 ロンドン支店長 平成17年4月 財団法人国際通貨研究所 出向 開発経済調査部長兼総務部長 平成18年11月 東銀リース株式会社入社 営業第一部長 平成19年6月 同社 執行役員 営業第一部長 平成19年8月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成24年6月 同社 取締役兼チーフ・フィナンシャル・オフィサー（現職）	0
金子 英二	取締役 兼 チーフ・ インベストメン ト・オフィサー	平成2年4月 丸紅株式会社入社 開発建設総括部 平成4年4月 同社 開発建設第二部 平成10年4月 同社 開発建設第一部 平成15年4月 同社 経営企画部 平成16年4月 同社 経営企画部兼リスクマネジメント部 平成17年4月 同社 都市開発部 都市開発第二課 課長 平成18年4月 同社 都市開発部 投資企画課 課長 平成20年4月 同社 都市開発部 投資企画第一課 課長 平成23年4月 同社 開発建設事業部 不動産管理室 商業施設営業チーム長 平成24年4月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー付部長 平成24年6月 同社 取締役兼チーフ・インベストメント・オフィサー（現職）	0

氏名	役職名	略 歴	所有 株式数
結城 洋一	監査役	昭和47年4月 丸紅株式会社入社 経理部 昭和55年4月 丸紅香港会社 出向 昭和60年4月 丸紅株式会社 経理部主計室 平成2年4月 同社 経理部連結決算室 室長代理 平成4年4月 丸紅シンガポール会社 出向 平成9年4月 丸紅株式会社 物資・建設経理部 物資・建設経理第三課 課長 平成10年4月 同社 物資・建設経理部 部長代理 平成12年4月 同社 開発建設総括部 副部長 平成12年6月 丸紅不動産株式会社 監査役 平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設経理部長 平成17年4月 丸紅不動産株式会社 管理部長 平成17年4月 丸紅プロパティーズ株式会社 監査役 平成17年6月 丸紅不動産株式会社 常務取締役 管理部長 平成18年6月 株式会社アイ・エム・ティ 取締役 平成20年2月 丸紅アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 平成21年4月 同社 法務コンプライアンス・リスク管理部長 平成23年3月 同社 法務コンプライアンス・リスク管理部長 退任 平成24年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役(現職)	0

なお、金子英二は、平成24年6月29日付で、本資産運用会社のチーフ・インベストメント・オフィサーに就任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

代表取締役社長	及川 健一郎
取締役	夏目 憲一
取締役	金子 英二
取締役	平澤 順
取締役	宰田 哲男
監査役	結城 洋一

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 (平成23年11月30日)		当期 (平成24年5月31日)	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	5,164,698	1.1	7,424,203	1.6
		地方	8,330,538	1.8	7,744,168	1.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,389,831	3.0	13,378,868	2.9
			東京23区	9,804,417	2.2	9,793,393	2.1
			首都圏地域	9,776,818	2.2	9,735,757	2.1
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,789,921	0.4	1,775,400	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,646,335	1.0	4,600,274	1.0
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,111,145	0.7	3,075,595	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	854,753	0.2	843,630	0.2	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		—	—	—	—		
小計				56,868,460	12.6	58,371,293	12.8
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,573,936	0.3	1,579,234	0.3
			東京23区	23,962,831	5.3	23,951,857	5.2
			首都圏地域	34,067,289	7.6	34,036,205	7.4
		地方	56,666,838	12.6	56,320,994	12.3	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,397,831	13.6	61,320,187	13.4
			東京23区	5,700,447	1.3	5,688,087	1.2
			首都圏地域	47,621,043	10.6	47,688,955	10.4
		地方	47,480,002	10.5	47,316,449	10.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,839,035	4.6	25,145,808	5.5
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,698,000	0.8	3,653,285	0.8
		地方	17,714,220	3.9	17,644,267	3.9	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,282,262	0.5	2,255,896	0.5
			東京23区	10,388,013	2.3	10,297,681	2.3
			首都圏地域	2,155,559	0.5	2,139,186	0.5
		地方	15,977,417	3.5	15,865,387	3.5	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		1,762,051	0.4	1,783,254	0.4		
小計				353,286,781	78.3	356,687,741	78.0
匿名組合出資持分(注6)				—	—	2,408,885	0.5
預金等のその他資産				40,807,982	9.0	39,558,493	8.7
資産総額計				450,963,225	100.0	457,026,414	100.0

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含

まれていません。

- (注2) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
- (注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
- (注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
- (注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。
- (注6) 合同会社吉祥寺 YCM ファンディングを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社オイラーを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

	前期 (平成23年11月30日)		当期 (平成24年5月31日)	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%)	金額 (千円)	対総資産比率 (%)
負債総額	244,377,560	54.2	251,344,233	55.0
純資産総額	206,585,664	45.8	205,682,180	45.0
資産総額	450,963,225	100.0	457,026,414	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成24年5月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
匿名組合出資持分	合同会社吉祥寺YCMファンディング 匿名組合出資持分(注2)	2,159,052	2,838,611	0.4
匿名組合出資持分	合同会社オイラー 匿名組合出資持分(注2)	249,833	278,750	0.1
	合計	2,408,885	3,117,361	0.5

(注1) 規約に従い、匿名組合の構成資産（運用対象資産）が不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額にて評価し、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後、これらの合計額から匿名組合の負債合計額を控除して、匿名組合出資持分に相当する純資産額をもって評価しております。

(注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地（住居表示）
合同会社吉祥寺 YCM ファンディング匿名組合出資持分	「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産を信託する信託の受益権	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号
合同会社オイラー 匿名組合出資持分	「四谷東急ビル」の不動産を信託する信託の受益権	東京都新宿区四谷二丁目1番3

② 投資不動産物件

平成24年5月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

(イ) 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

(平成24年5月31日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注6)	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピング センター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年3月	所有権	所有権	有 (注19)
A5	イオンモール宇城 (注21)	熊本県宇城市小川町河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権 (注3)	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テック ランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年5月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピング センター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成4年6月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成9年11月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	53,363.57	-	-	-	所有権 (共有) (注3)	-	無
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	S・RC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	無
A15	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目4番3号	2,430.23	25,865.61	S・RC B3/12F	平成6年11月	所有権	所有権	無
A16	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番2号	946.53	4,923.95	S・SRC B2/5F	平成10年7月	所有権	所有権	無
A19	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	308.02	816.60	S・RC B1/4F	平成18年2月	所有権	所有権	無
A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	736.01	4,082.94	S・SRC B1/7F	平成9年3月	所有権	所有権	無
A21	モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	83,810.27	54,689.28	S 2F	平成16年6月	所有権/ 賃借権 (注3)	所有権	無
A23	イトーヨーカドー 尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	34,612.39	56,371.77	S 6F	平成10年10月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	有 (注20)
A24	横浜狩場ショッピング センター(注22)	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	7,093.66	10,628.44	S 5F	平成19年9月	所有権	所有権	無
A25	Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	828.70	2,771.59	S・SRC B1/8F	平成21年5月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保 設定 の有無
							土地	建物	
A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	749.42	4,452.39	S・RC B1/7F	平成22年4月	所有権	所有権	無
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	神奈川県横浜市青葉区 もえぎ野1番2他	9,193.00	-	-	-	所有権	-	無
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区 もえぎ野2番3他	7,594.00	-	-	-	所有権	-	無
B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門 二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東三丁目6番3号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町 三丁目3番地8	703.24	5,218.55	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町 2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西 中島五丁目5番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権	無
B8	UUR東陽町ビル(注23)	東京都江東区 東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権	所有権	無
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区 新宿二丁目4番3号	690.93	6,318.81	S・RC B1/10F	平成6年10月	所有権	所有権	無
B10	日立ハイテクビルディ ング	東京都港区西新橋一丁 目24番14号	3,464.39	22,952.71	SRC・RC B2/12F	昭和61年2月	所有権 (共有) (注3)	所有権 (共有) (注4)	無
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四 丁目15番7号	3,201.80	19,802.22	SRC・RC B2/7F	平成元年3月	所有権	所有権	無
B12	UUR築地ビル(注24)	東京都中央区入船三丁 目3番8号	1,418.01	6,936.48	S 7F	平成11年11月	所有権	所有権	無
B13	パシフィックマークス 月島	東京都中央区月島一丁 目15番7号	3,302.07	14,507.92	SRC B2/13F	平成2年3月	所有権	所有権	無
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川 区栄町3番地4他	2,525.41	15,387.49	SRC B1/12F	平成4年10月	所有権	所有権	無
B15	パシフィックマークス 新浦安	千葉県浦安市美浜一丁 目9番2号	2,876.94	15,017.17	SRC・RC B2/7F	平成5年5月	所有権	所有権	無
B16	大森シティビル	東京都大田区大森北一 丁目1番10号	1,041.44	6,550.12	SRC B2/9F	昭和55年7月	所有権	所有権	無
B17	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目 18番3号	1,328.93	4,795.06	RC B1/6F	昭和59年4月	所有権	所有権	無
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁 目6番3号	428.62	1,972.43	S 7F	平成8年8月	所有権	所有権	無
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富 沢町10番18号	550.67	3,627.03	SRC B1/7F	平成3年4月	所有権	所有権	無
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目 20番6号	390.86	1,895.87	SRC B1/7F	平成6年3月	所有権	所有権	無
B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相 生町六丁目103番地1 他	1,040.76	7,511.49	SRC B1/10F	平成5年8月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B22	パシフィックマークス 新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目18番地20 他	475.00	4,141.89	SRC B1/10F	平成3年10月	所有権	所有権	無
B23	パシフィックマークス 新川	東京都中央区新川一丁 目5番17号	949.85	6,058.75	SRC B1/12F	平成4年5月	所有権	所有権	無
B25	パシフィックマークス 川崎	神奈川県川崎市川崎区 駅前本町11番地1他	1,183.52	10,694.91	S・SRC B1/13F	平成16年8月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁 目6番2号	1,401.61	8,331.90	S・RC B2/8F	平成5年2月	敷地権所有 権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保 設定 の有無
							土地	建物	
B27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	1,474.05	6,598.52	SRC B1/7F	平成3年11月	敷地権所有 権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B28	パシフィックマークス 青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	701.83	3,215.11	SRC B1/7F	平成5年10月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B29	大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	455.94	2,317.67	SRC 7F	平成2年3月	借地権 (注3)	所有権	無
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	257.87	2,038.70	SRC 10F	昭和60年8月	所有権	所有権	無
B31	パシフィックマークス 西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他	2,053.30	16,142.54	S・SRC B1/18F	平成9年3月	所有権	所有権	無
B32	パシフィックマークス 肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	1,284.23	9,596.62	SRC B1/9F	昭和58年10月	所有権	所有権	無
B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	1,342.54	8,219.53	SRC・RC・S B1/11F	平成3年11月	所有権	所有権	無
B34	パシフィックマークス 江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	3,929.31	33,316.53	SRC B2/20F	昭和50年3月	所有権	所有権	無
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	987.04	6,048.97	SRC B1/8F	平成5年2月	所有権	所有権	無
B36	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	1,940.08	3,725.13	SRC B1/6F	平成3年9月	所有権	所有権	無
B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	2,733.00	24,412.67	S・SRC B1/15F	平成20年5月	所有権	所有権	無
C1	新宿ワシントンホテル 本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	6,215.31	59,985.37	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注3)	区分所有権 (一部共有) (注4)	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年4月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年7月	所有権	所有権	無
C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	3,573.31	13,655.23	SRC・RC B1/14F	平成18年5月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	1,053.16	7,682.82	SRC・RC B1/13F	平成9年1月	所有権	所有権	無
D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注4)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権	無
D9	アブリーレ 新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権	無
D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権	無
D11	UURコート千葉蘇我 (注25)	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保 設定 の有無
							土地	建物	
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川 一丁目13番9号	814.54	5,871.77	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注4)	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年2月	所有権	所有権	無
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目3番7号	3,656.44	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注3)	所有権	無
D19	UURコート名古屋駅	愛知県名古屋市中区 名駅二丁目5番4号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年8月	所有権	所有権	無
D20	UURコート札幌篠路 老番館	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目4番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年9月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区 泉一丁目14番6号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年9月	所有権	所有権	無
D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十 三本町三丁目4番15号	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成21年1月	所有権	所有権	無
D23	UURコート錦糸町 (注26)	東京都江東区亀戸一丁 目7番5号	924.27	6,890.13	SRC B1/14F	平成10年2月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町3番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成8年4月	所有権	所有権	無
合計			569,449.38	1,007,773.22					

不動産等資産の概要2

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成24年5月31日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評価 額の比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,914	14,100	3.4	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,524	3,650	0.9	17	13,306.45	13,260.69	99.7
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	752	1,050	0.2	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,504	5,420	1.3	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城 (注21)	11,100	10,150	10,000	2.4	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,518	4,070	1.0	8	4,194.66	3,857.49	92.0
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,047	3,010	0.7	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,253	4,240	1.0	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,876	1,660	0.4	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,793	3,180	0.8	9	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,252	4,060	1.0	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,592	3,770	0.9	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,100	2.6	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,419	1,810	0.4	7	1,938.56	1,524.21	78.6
A15	心齋橋OPA本館	22,800	22,682	23,000	5.5	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心齋橋OPAきれい館	2,770	2,691	2,800	0.7	1	4,858.61	4,858.61	100.0

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評価 額の比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,579	1,590	0.4	2	931.14	603.92	64.9
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,532	2,610	0.6	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,965	7,130	1.7	101	39,964.87	39,667.12	99.3
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,696	4,800	1.1	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピングセンター(注22)	2,500	2,436	2,000	0.5	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,243	5,170	1.2	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,425	3,390	0.8	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	2,600	2,740	2,880	0.7	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	2,150	2,263	2,310	0.5	1	7,650.63	7,650.63	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,144	2,850	0.7	5	2,420.85	1,849.31	76.4
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,236	4,780	1.1	6	8,708.52	6,059.63	69.6
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,709	2,210	0.5	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麴町ビル	2,350	2,499	2,230	0.5	12	2,589.99	1,650.00	63.7
B5	六番町Kビル	2,150	2,259	3,290	0.8	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,409	24,600	5.9	60	45,984.60	45,860.63	99.7
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,317	30,300	7.2	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル(注23)	8,500	8,656	7,790	1.9	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,260	4,760	1.1	2	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,734	13,100	3.1	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,059	11,200	2.7	10	11,372.59	6,493.75	57.1
B12	UUR築地ビル(注24)	6,860	6,743	6,330	1.5	1	5,971.42	2,646.27	44.3
B13	パシフィックマークス月島	6,080	6,009	5,980	1.4	43	9,336.27	8,789.24	94.1
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,981	6,670	1.6	11	10,793.68	6,775.73	62.8
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,841	3,860	0.9	12	8,743.05	7,327.30	83.8
B16	大森シティビル	4,120	4,063	4,300	1.0	8	4,925.86	4,838.68	98.2
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,271	3,420	0.8	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,543	2,660	0.6	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	1,890	1,863	1,840	0.4	7	2,631.17	2,227.56	84.7
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,205	2,140	0.5	5	1,675.13	918.30	54.8
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,036	1,090	0.3	16	2,444.45	1,926.10	78.8
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,695	1,510	0.4	10	3,137.42	2,459.16	78.4
B23	パシフィックマークス新川	2,790	2,749	2,870	0.7	10	4,116.33	4,116.33	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,735	10,200	2.4	38	7,383.29	6,865.27	93.0
B26	藤和浜松町ビル	6,260	6,190	6,110	1.5	16	5,340.87	4,788.50	89.7
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,712	2,670	0.6	16	4,255.02	4,255.02	100.0
B28	パシフィックマークス 青葉台	1,620	1,624	1,650	0.4	5	2,486.40	2,206.30	88.7
B29	大塚HTビル	1,160	1,137	1,180	0.3	4	1,794.71	1,198.50	66.8
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,451	2,590	0.6	9	1,742.04	1,705.18	97.9
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,687	6,820	1.6	24	11,039.27	10,269.97	93.0
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,486	4,440	1.1	17	7,623.59	5,570.39	73.1

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評価 額の比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,548	2,460	0.6	13	5,617.28	4,144.27	73.8
B34	パシフィックマークス 江坂	9,590	9,355	9,590	2.3	29	20,046.11	18,360.84	91.6
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,801	1,790	0.4	12	4,761.87	4,210.35	88.4
B36	新札幌センタービル	987	968	982	0.2	16	2,797.03	2,320.87	83.0
B37	アリーナタワー	9,500	9,564	10,300	2.5	12	17,967.45	16,992.17	94.6
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,796	21,700	5.2	7	53,363.11	53,244.88	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,775	2,090	0.5	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,653	3,290	0.8	8	6,670.21	6,222.14	93.3
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,600	4,080	1.0	3	7,139.44	6,969.35	97.6
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,757	7,740	1.8	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	4,200	4,349	4,590	1.1	2	7,854.86	7,461.40	95.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,688	1,970	0.5	123	2,603.22	2,482.14	95.3
D2	T&G四谷マンション	1,355	1,153	1,250	0.3	76	1,679.10	1,636.20	97.4
D3	エクセリア馬込	697	592	618	0.1	40	914.98	833.52	91.1
D4	駒沢コート	1,680	1,569	2,040	0.5	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	669	535	0.1	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,102	1,100	0.3	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,406	3,880	0.9	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,080	1,140	0.3	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,831	3,120	0.7	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,180	1,270	0.3	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我 (注25)	620	581	609	0.1	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	477	479	0.1	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	993	984	0.2	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	419	468	0.1	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,039	2,960	0.7	86	4,097.51	3,853.08	94.0
D16	グランルージュ栄	1,570	1,440	1,230	0.3	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,221	1,120	0.3	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,249	3,420	0.8	152	11,525.36	11,475.61	99.6
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,422	1,290	0.3	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路 壱番館	870	843	805	0.2	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	897	665	0.2	35	2,067.95	1,743.22	84.3
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,539	1,440	0.3	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町(注26)	2,900	3,075	3,120	0.7	182	5,420.18	4,825.12	89.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,783	1,860	0.4	1	9,271.16	9,271.16	100.0
	合計	422,583	415,059	420,225	100.0	1,403	903,995.65	868,829.95	96.1

不動産等資産の概要3

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成24年5月31日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML) (注15)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	334,842	342,407	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	434,605	1,198,232	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城(注21)	907,350	1,000,000	7.8% (注16)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	246,648	227,665	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注17)	626,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	227,649	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注17)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	183,858	188,273	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	306,520	249,702	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)	598,549	435,616	- (注18)	- (注18)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	90,035	84,651	19%	無
A15	商業施設	心齋橋 OPA 本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心齋橋 OPA きれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	58,800	40,880	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	167,970	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	777,543	930,832	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	422,116	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター (注22)	173,400	204,000	12%	無
A25	商業施設	Luz 自由が丘	320,064	255,319	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	229,661	175,337	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注17)	150,000	- (注18)	- (注18)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	(注17)	87,500	- (注18)	- (注18)
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	137,431	240,723	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	282,356	214,455	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	186,641	104,035	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	108,661	77,609	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	221,048	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,987,623	1,593,869	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,929,649	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR 東陽町ビル(注23)	478,997	366,868	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	344,911	327,486	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	741,577	789,397	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス 新宿パークサイド	438,324	332,439	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル(注24)	153,694	107,584	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	463,556	298,749	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	293,508	137,775	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	296,699	199,798	11%	無
B16	オフィスビル	大森シティビル	307,892	268,060	18%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML) (注15)	地震保険 付保の有無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	218,412	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	115,792	100,967	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	76,918	46,057	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	86,087	67,871	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	86,368	68,126	16%	無
B23	オフィスビル	パシフィックマークス新川	210,210	145,430	14%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	585,839	450,863	17%	無
B26	オフィスビル	藤和浜松町ビル	334,963	480,999	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	211,343	114,116	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	120,258	76,797	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	72,197	59,081	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	164,089	177,327	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	499,985	409,290	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	249,544	224,483	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	174,505	159,806	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	838,773	727,672	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	148,986	118,902	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	97,151	66,211	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	689,059	389,555	10%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,625,062	2,004,479	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	254,003	167,727	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	106,232	19%	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	ホテルJALシティ四谷 東京	354,420	153,480	14%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	125,928	20,202	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	85,224	13,372	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	40,404	6,582	18%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,400	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注17)	55,288	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,159	7,838	2%	無
D11	住居	UURコート千葉蘇我(注25)	(注17)	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	183,012	32,077	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	85,946	48	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	271,039	23,723	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	3,978	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	53,540	8,568	12%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML) (注15)	地震保険 付保の有無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	110,829	9,397	16%	無
D23	住居	UUR コート錦糸町(注26)	204,274	35,863	14.8%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注17)	600,000	11%	無
合計			27,916,086	24,749,156	8.66%	

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)及びヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。
- (注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。
- 「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。
- (注3) 本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しているmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、丸増麴町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分に係る詳細並びに本投資法人が借地権(賃借権含む)を保有している又は借地権(賃借権含む)を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城、ダイエー宝塚中山店、モラージュ柏、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚HTビル、MZビル、ホテルJALシティ那覇及びMA仙台ビルの借地権に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年2月28日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注4) 本投資法人が建物の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分割合等に係る詳細並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しているSK名古屋ビルディング、丸増麴町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、新宿ワシントンホテル本館、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年2月28日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注5) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注6) 建築年月の上記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注7) クリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合の詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年2月28日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。
- (注8) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

不動産鑑定機関	物件名称
一般財団法人 日本不動産研究所	ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘、大丸ピーコック芦屋川西店、レランドショッピングセンター、イオンモール宇城、ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、ダイエー宝塚中山店、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、アクティオーレ関内、心斎橋OPA本館、心斎橋OPAきれい館、アルポーレ神宮前、アルポーレ仙台、モラージュ柏、イトーヨーカドー尾張旭店、横浜狩場ショッピングセンター、Luz 自由が丘、アクティオーレ市川、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、福岡アーセオンビル、丸増麴町ビル、六番町Kビル、UUR 東陽町ビル、フォーシーズンビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス新宿パークサイド、UUR 築地ビル、パシフィックマークス月島、パシフィックマークス新浦安、大森シティビル、赤坂氷川ビル、パシフィックマークス渋谷公園通、パシフィックマークス日本橋富沢町、パシフィックマークス赤坂見附、パシフィックマークス新川、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、大塚HTビル、パシフィックマークス新宿サウスゲート、新宿ワシントンホテル本館、MZビル、ホテルJALシティ四谷 東京、駒沢コート、六本松コート、太平洋セメント社宅(メゾン浮間)、太平洋セメント社宅(習志野社宅)、アプリーレ新青木一番館、UUR コート千葉蘇我、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート1号館、南山コート2号館、クリオ文京小石川、グランルージュ栄、グランルージュ栄II、MA仙台ビル、パークサイト泉、UUR コート大阪十三本町、UUR コート錦糸町
株式会社谷澤総合鑑定所	T&G 浜松町ビル、SK名古屋ビルディング、川崎東芝ビル、パシフィックマークス横浜イースト、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス川崎、パシフィックマークス西梅田、パシフィックマークス肥後橋、名古屋錦シティビル、パシフィックマークス江坂、パシフィックマークス札幌北一条、新札幌

	センタービル、アリーナタワー、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション、エクセリア馬込、スカイコート芝大門、UUR コート札幌北三条
日本土地建物株式会社	天神ルーチェ、新大阪セントラルタワー、東横イン品川駅高輪口、ホテルルートイン横浜馬車道、ホテル JAL シティ那覇、UUR コート名古屋駅、UUR コート札幌篠路壱番館、リリカラ東北支店

- (注10) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成24年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注11) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注12) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注13) 「年間賃料総額」は、平成24年5月31日現在有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成24年5月31日現在有効なエンドテナントの契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。
- (注14) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成24年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注15) 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書（平成24年2月28日提出）の「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注16) イオンモール宇城に係る「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注17) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注18) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ピバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注19) 本物件のテナントへの敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11日目より毎年均等分割返還）の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注20) 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
- (注21) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。
- (注22) 平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。
- (注23) 平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称を変更しています。
- (注24) 平成23年6月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR 築地ビル」に名称を変更しています。
- (注25) 平成23年11月8日付で、「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称を変更しています。
- (注26) 平成24年6月1日付で、「ルモンド江東」から「UUR コート錦糸町」に名称を変更しています。

(ロ) 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日~平成24年5月31日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。

(単位:千円)	ポートフォリオ 合計	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 大丸ビーコック 芦屋川西店	A4 レランドショッピング センター	A5 イオンモール 宇城(注1)	A6 天神ルーチェ
営業収益	15,731,312	459,360	243,138	30,000	263,949	453,675	150,521
賃貸事業収入	14,623,495	459,360	207,949	30,000	222,317	453,675	127,151
その他賃貸事業収入	1,107,816	-	35,188	-	41,631	-	23,369
営業費用	7,050,568	129,451	200,950	6,330	152,609	186,521	86,141
公租公課	1,295,481	41,286	16,398	3,401	12,108	44,817	16,434
諸経費	2,698,019	9,994	98,659	1,033	77,275	9,530	41,697
外注委託費	1,055,685	5,493	46,888	300	38,367	1,200	15,551
水道光熱費	949,603	-	38,540	-	34,383	-	21,841
損害保険料	17,817	518	291	62	246	920	141
修繕費	342,145	3,982	4,495	671	2,585	4,539	1,403
その他賃貸事業費用	332,767	-	8,445	-	1,692	2,870	2,759
減価償却費	3,057,067	78,170	85,892	1,894	63,225	132,173	28,008
不動産賃貸事業利益	8,680,744	329,908	42,187	23,669	111,340	267,153	64,380
減価償却費控除前利益(NOI)	11,737,811	408,079	128,080	25,564	174,565	399,327	92,389
資本的支出額	1,823,464	111,304	13,959	4,148	5,565	35,580	7,850

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テック ランド堺本店	A8 宮前ショッピング センター	A9 コナミスポーツ ラブ香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店	A13 maricom-ISOGO・ SP横浜(敷地)
営業収益	(注2)	137,839	(注2)	107,919	210,106	151,999	299,274
賃貸事業収入	(注2)	137,482	(注2)	96,855	157,323	151,999	299,274
その他賃貸事業収入	(注2)	357	(注2)	11,064	52,783	-	-
営業費用	(注2)	48,479	(注2)	25,427	104,135	69,844	35,490
公租公課	(注2)	13,033	(注2)	3,331	13,914	22,035	35,163
諸経費	(注2)	2,985	(注2)	8,297	76,095	9,168	327
外注委託費	(注2)	1,506	(注2)	5,238	16,640	1,500	288
水道光熱費	(注2)	94	(注2)	-	41,243	-	-
損害保険料	(注2)	272	(注2)	60	164	452	39
修繕費	(注2)	339	(注2)	683	15,343	1,540	-
その他賃貸事業費用	(注2)	771	(注2)	2,316	2,703	5,676	-
減価償却費	(注2)	32,460	(注2)	13,797	14,125	38,640	-
不動産賃貸事業利益	67,510	89,360	25,824	82,491	105,971	82,155	263,784
減価償却費控除前利益(NOI)	95,476	121,820	52,000	96,289	120,097	120,796	263,784
資本的支出額	-	6,478	-	-	118,535	4,409	-

(単位:千円)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心齋橋OPA 本館	A16 心齋橋OPA きれい館	A19 アルポーレ 神宮前	A20 アルポーレ 仙台	A21 モラージュ柏	A22 ベルファア宇治 (注3)
営業収益	86,000	709,373	87,768	25,300	97,161	673,477	94,954
賃貸事業収入	55,379	708,416	87,768	24,000	84,562	523,840	72,203
その他賃貸事業収入	30,620	956	-	1,300	12,598	149,637	22,751
営業費用	24,638	195,451	37,110	13,155	46,537	521,534	122,278
公租公課	2,995	82,826	9,471	2,569	7,729	57,435	22,383
諸経費	7,988	11,898	485	7,458	19,282	393,254	94,028
外注委託費	5,547	2,321	307	2,028	6,219	124,179	45,318
水道光熱費	-	-	-	1,482	10,615	114,664	25,994
損害保険料	130	813	101	32	97	939	400
修繕費	1,577	3,486	76	1,687	2,162	16,935	5,682
その他賃貸事業費用	733	5,276	-	2,228	187	136,535	16,632
減価償却費	13,654	100,726	27,153	3,127	19,526	70,844	5,866
不動産賃貸事業利益	61,361	513,921	50,657	12,145	50,623	151,943	△27,324
減価償却費控除前利益(NOI)	75,016	614,648	77,810	15,273	70,149	222,787	△21,457
資本的支出額	-	46,248	1,275	8,426	875	74,855	5,238

(単位：千円)	A23 イトーヨーカドー 尾張旭店	A24 横浜狩場ショッピング センター(注4)	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ 市川	A27 ピハホーム横浜青葉 店(敷地)	A28 ヤマダ電機アクトランド 青葉店(敷地)	商業施設合計
営業収益	224,095	86,700	172,898	148,630	(注2)	(注2)	5,146,120
貸貸事業収入	223,065	86,700	160,105	117,644	(注2)	(注2)	4,719,051
その他貸貸事業収入	1,029	-	12,793	30,985	(注2)	(注2)	427,068
営業費用	99,848	37,970	56,427	72,681	(注2)	(注2)	2,348,245
公租公課	27,929	10,400	-	-	(注2)	(注2)	464,108
諸経費	16,171	5,791	26,748	37,401	(注2)	(注2)	958,221
外注委託費	1,800	3,888	9,852	10,190	(注2)	(注2)	346,412
水道光熱費	-	773	11,635	22,810	(注2)	(注2)	324,077
損害保険料	550	115	122	98	(注2)	(注2)	6,974
修繕費	1,280	712	842	403	(注2)	(注2)	70,890
その他貸貸事業費用	12,539	303	4,297	3,898	(注2)	(注2)	209,866
減価償却費	55,748	21,777	29,678	35,279	(注2)	(注2)	925,915
不動産貸貸事業利益	124,246	48,729	116,471	75,949	59,500	3,909	2,797,874
減価償却費控除前利益 (NOI)	179,994	70,507	146,149	111,229	59,500	3,909	3,723,790
資本的支出額	2,116	1,380	-	-	-	-	448,249

(単位：千円)	B1 T&G浜松町ビル	B2 SK名古屋ビル	B3 福岡 アーセオンビル	B4 丸増麹町ビル	B5 六番町Kビル	B6 新大阪セントラル タワー	B7 川崎東芝ビル
営業収益	81,806	168,996	115,784	43,431	115,508	1,150,534	968,917
貸貸事業収入	74,678	154,545	101,739	37,726	114,874	1,035,098	968,850
その他貸貸事業収入	7,127	14,451	14,045	5,705	634	115,435	67
営業費用	35,417	78,349	67,718	44,451	35,078	503,690	243,444
公租公課	9,455	15,318	7,691	13,810	10,881	92,267	52,726
諸経費	14,638	45,696	29,306	19,391	16,292	248,360	48,293
外注委託費	5,855	23,330	11,979	7,117	13,873	91,817	6,000
水道光熱費	5,137	17,548	14,904	5,601	634	119,784	-
損害保険料	50	155	99	331	60	865	462
修繕費	1,048	4,042	2,272	2,991	1,724	28,960	41,804
その他貸貸事業費用	2,546	619	50	3,348	-	6,931	26
減価償却費	11,323	17,334	30,721	11,249	7,904	163,062	142,424
不動産貸貸事業利益	46,388	90,646	48,065	△1,019	80,429	646,844	725,472
減価償却費控除前利益 (NOI)	57,712	107,981	78,787	10,229	88,333	809,906	867,897
資本的支出額	15,277	25,853	24,710	2,740	12,082	149,742	314,550

(単位：千円)	B8 UUR東陽町ビル (注5)	B9 フォーシーズン ビル	B10 日立ハイテク ビルディング	B11 パシフィックマーク ス新宿パークサイド	B12 UUR築地ビル (注6)	B13 パシフィック マークス月島	B14 パシフィックマーク ス横浜イースト
営業収益	271,352	195,635	418,446	288,131	51,625	265,713	202,964
貸貸事業収入	245,263	180,672	411,350	248,739	45,665	242,043	179,396
その他貸貸事業収入	26,088	14,962	7,096	39,392	5,960	23,669	23,567
営業費用	89,668	82,709	130,997	172,248	75,842	114,419	167,149
公租公課	13,307	10,911	41,827	39,891	12,966	20,062	21,992
諸経費	47,799	37,307	41,956	59,945	16,143	49,411	68,526
外注委託費	19,686	16,614	23,301	28,630	6,341	20,643	23,179
水道光熱費	24,461	15,251	15,523	24,067	6,849	19,851	23,440
損害保険料	182	119	215	299	178	235	289
修繕費	3,270	3,044	973	5,473	1,729	5,961	13,208
その他貸貸事業費用	199	2,277	1,943	1,474	1,044	2,719	8,407
減価償却費	28,561	34,491	47,212	72,411	46,731	44,945	76,630
不動産貸貸事業利益	181,683	112,925	287,449	115,883	△24,216	151,293	35,814
減価償却費控除前利益 (NOI)	210,244	147,416	334,662	188,294	22,515	196,239	112,444
資本的支出額	18,060	22,145	6,341	105,076	7,980	42,099	133,332

	B15 パシフィック マークス新浦安 (単位：千円)	B16 大森シティビル	B17 赤坂氷川ビル	B18 パシフィックマーク ス渋谷公園通	B19 パシフィックマーク ス日本橋富沢町	B20 パシフィックマーク ス赤坂見附	B21 横浜相生町ビル
営業収益	179,212	167,342	119,577	84,360	64,662	63,222	54,638
賃貸事業収入	155,385	157,595	115,206	84,360	61,690	54,385	47,692
その他賃貸事業収入	23,826	9,746	4,371	-	2,971	8,836	6,946
営業費用	114,577	68,666	40,210	20,753	36,657	27,939	40,058
公租公課	18,169	12,110	10,349	3,764	7,537	6,605	5,450
諸経費	59,361	27,008	13,605	3,074	13,555	12,730	22,161
外注委託費	30,785	10,231	7,575	2,291	4,534	3,068	7,499
水道光熱費	23,435	9,988	5,031	-	3,966	3,136	8,692
損害保険料	217	110	80	30	70	41	78
修繕費	3,503	5,669	853	751	4,663	5,913	4,240
その他賃貸事業費用	1,420	1,009	65	-	320	570	1,650
減価償却費	37,046	29,547	16,254	13,913	15,564	8,602	12,446
不動産賃貸事業利益	64,635	98,675	79,366	63,606	28,005	35,282	14,579
減価償却費控除前利益 (NOI)	101,681	128,222	95,621	77,520	43,569	43,885	27,025
資本的支出額	16,697	13,295	29,416	14,336	7,228	17,695	3,687

	B22 パシフィック マークス新横浜 (単位：千円)	B23 パシフィック マークス新川	B25 パシフィック マークス川崎	B26 藤和浜松町ビル	B27 リーラ ヒジリザカ	B28 パシフィック マークス青葉台	B29 大塚HTビル
営業収益	44,077	126,305	326,312	180,492	108,915	68,710	50,344
賃貸事業収入	39,153	110,299	298,074	157,007	98,125	64,214	41,188
その他賃貸事業収入	4,924	16,005	28,238	23,484	10,789	4,495	9,156
営業費用	43,249	56,161	129,663	95,622	54,164	28,588	32,346
公租公課	5,822	12,379	19,885	12,122	12,615	5,877	2,318
諸経費	14,775	24,530	50,222	42,378	27,259	14,032	18,819
外注委託費	5,887	8,074	18,032	17,516	14,995	4,834	4,469
水道光熱費	4,339	11,543	28,020	14,762	7,111	5,459	4,806
損害保険料	92	111	264	154	85	64	48
修繕費	2,454	4,490	1,244	7,150	4,863	3,146	4,630
その他賃貸事業費用	2,001	311	2,660	2,795	203	527	4,863
減価償却費	22,651	19,251	59,555	41,121	14,289	8,678	11,208
不動産賃貸事業利益	828	70,144	196,649	84,869	54,751	40,121	17,998
減価償却費控除前利益 (NOI)	23,480	89,395	256,204	125,991	69,040	48,800	29,207
資本的支出額	9,087	15,888	18,494	19,602	651	12,571	10,266

	B30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート (単位：千円)	B31 パシフィック マークス西梅田	B32 パシフィック マークス肥後橋	B33 名古屋錦シティ ビル	B34 パシフィック マークス江坂	B35 パシフィックマーク ス札幌北一条	B36 新札幌センター ビル
営業収益	87,643	293,600	154,936	104,143	504,787	96,104	57,813
賃貸事業収入	78,368	252,207	136,249	99,065	448,500	86,242	51,778
その他賃貸事業収入	9,275	41,392	18,686	5,077	56,287	9,862	6,035
営業費用	24,467	174,771	83,910	84,625	280,187	53,764	40,259
公租公課	5,641	27,842	17,080	12,937	39,217	9,287	5,406
諸経費	12,309	73,250	28,744	25,571	139,139	22,572	20,824
外注委託費	4,015	28,700	10,567	12,130	58,676	8,555	7,157
水道光熱費	5,702	37,372	14,206	10,840	50,452	10,075	8,428
損害保険料	36	348	170	165	521	101	63
修繕費	1,951	4,110	3,314	1,090	20,694	1,311	4,648
その他賃貸事業費用	603	2,718	485	1,345	8,794	2,527	526
減価償却費	6,516	73,678	38,085	46,115	101,829	21,904	14,027
不動産賃貸事業利益	63,176	118,829	71,026	19,517	224,600	42,340	17,554
減価償却費控除前利益 (NOI)	69,693	192,507	109,111	65,633	326,429	64,244	31,582
資本的支出額	628	19,679	19,756	12,085	58,103	15,036	9,011

(単位：千円)	B37	オフィス合計	C1	C2	C3	C4	C5
	アリーナタワー		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテルJALシティ 那覇
営業収益	394,758	7,670,809	821,116	57,000	133,554	150,174	243,170
貸貸事業収入	353,927	7,031,362	821,116	57,000	133,554	139,558	243,170
その他貸貸事業収入	40,830	639,447	-	-	-	10,616	-
営業費用	200,606	3,572,436	195,657	21,577	82,831	71,630	75,202
公租公課	-	615,533	100,328	6,420	11,331	11,482	0
諸経費	93,303	1,502,304	53,215	636	22,995	14,086	5,193
外注委託費	49,290	617,264	27,220	570	7,039	4,188	1,020
水道光熱費	39,548	599,976	3,973	-	1,663	9,400	-
損害保険料	619	7,025	725	66	178	198	666
修繕費	1,260	208,462	21,168	-	1,574	-	1,682
その他貸貸事業費用	2,584	69,576	126	-	12,539	300	1,824
減価償却費	107,302	1,454,598	42,114	14,520	48,505	46,060	70,008
不動産貸貸事業利益	194,152	4,098,373	625,459	35,422	50,723	78,544	167,967
減価償却費控除前利益 (NOI)	301,454	5,552,971	667,573	49,943	99,228	124,605	237,976
資本的支出額	495	1,203,707	-	-	3,790	-	3,697

(単位：千円)	C6	ホテル合計	D1	D2	D3	D4	D5
	ホテルJALシティ 四谷 東京		T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション	エクセリア馬込	駒沢コート	六本松コート
営業収益	153,632	1,558,649	67,264	44,918	22,957	60,560	21,611
貸貸事業収入	153,382	1,547,783	61,512	42,533	21,354	60,560	21,611
その他貸貸事業収入	250	10,866	5,751	2,385	1,603	-	-
営業費用	22,602	469,502	42,460	25,207	14,303	26,344	11,440
公租公課	-	129,562	2,869	1,888	1,023	3,602	2,000
諸経費	1,850	97,977	14,256	7,973	5,075	11,102	3,449
外注委託費	1,513	41,552	5,134	3,465	1,939	604	396
水道光熱費	-	15,037	903	573	340	-	-
損害保険料	187	2,021	64	36	21	62	64
修繕費	148	24,575	3,994	1,666	1,488	10,435	1,933
その他貸貸事業費用	-	14,790	4,159	2,231	1,285	-	1,055
減価償却費	20,752	241,962	25,334	15,345	8,203	11,639	5,990
不動産貸貸事業利益	131,029	1,089,147	24,803	19,711	8,654	34,215	10,170
減価償却費控除前利益 (NOI)	151,782	1,331,109	50,138	35,056	16,858	45,854	16,161
資本的支出額	-	7,488	2,908	-	724	958	335

(単位：千円)	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12
	スカイコート 芝大門	太平洋セメント 浮間	太平洋セメント 習志野	アプリーレ 新青木一番館	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我(注7)	太平洋セメント 東久留米寮新館
営業収益	32,400	123,660	51,460	(注2)	52,545	(注2)	16,848
貸貸事業収入	32,400	123,660	51,460	(注2)	50,468	(注2)	16,848
その他貸貸事業収入	-	-	-	(注2)	2,076	(注2)	-
営業費用	13,193	35,960	13,876	(注2)	25,511	(注2)	4,396
公租公課	1,815	9,312	4,391	(注2)	3,115	(注2)	1,386
諸経費	357	1,525	605	(注2)	4,545	(注2)	192
外注委託費	324	1,236	513	(注2)	1,984	(注2)	168
水道光熱費	-	-	-	(注2)	2,262	(注2)	-
損害保険料	33	182	92	(注2)	48	(注2)	23
修繕費	-	106	-	(注2)	180	(注2)	-
その他貸貸事業費用	-	-	-	(注2)	69	(注2)	-
減価償却費	11,020	25,122	8,879	(注2)	17,850	(注2)	2,817
不動産貸貸事業利益	19,206	87,699	37,583	64,141	27,034	104	12,451
減価償却費控除前利益 (NOI)	30,226	112,822	46,463	103,561	44,884	4,780	15,269
資本的支出額	-	4,539	-	92,462	-	-	-

(単位：千円)	D13 南山コート 1号館	D14 南山コート 2号館	D15 クリオ文京 小石川	D16 グランルージュ 栄	D17 グランルージュ 栄II	D18 MA仙台ビル	D19 UURコート 名古屋名駅
営業収益	38,792	17,172	96,952	44,555	38,499	161,604	44,926
賃貸事業収入	38,792	17,172	94,088	44,555	38,499	154,334	44,880
その他賃貸事業収入	-	-	2,863	-	-	7,269	46
営業費用	16,371	6,752	45,567	21,684	19,502	87,547	26,358
公租公課	2,586	1,383	5,442	2,752	2,989	11,111	3,632
諸経費	1,160	389	10,962	124	133	28,534	4,427
外注委託費	396	174	4,376	-	-	7,044	2,775
水道光熱費	-	-	26	-	-	2,763	928
損害保険料	50	26	96	70	55	153	55
修繕費	66	87	4,225	53	76	1,969	663
その他賃貸事業費用	647	101	2,238	-	2	16,602	4
減価償却費	12,624	4,979	29,162	18,808	16,379	47,901	18,299
不動産賃貸事業利益	22,421	10,419	51,385	22,871	18,997	74,057	18,567
減価償却費控除前利益 (NOI)	35,045	15,399	80,547	41,679	35,377	121,958	36,866
資本的支出額	4,780	-	-	-	-	-	-

(単位：千円)	D20 UURコート札幌 篠路老番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート大阪 十三本町	D23 UURコート錦糸町 (注8)	住居合計	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	31,405	23,765	56,393	118,493	1,288,232	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	31,405	23,188	56,375	110,651	1,257,797	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	-	576	18	7,841	30,435	(注2)	(注2)
営業費用	17,548	20,036	27,582	59,044	617,889	(注2)	(注2)
公租公課	2,996	1,745	4,764	-	81,516	(注2)	(注2)
諸経費	3,428	9,792	3,962	23,022	137,418	(注2)	(注2)
外注委託費	1,907	2,221	3,828	10,543	49,855	(注2)	(注2)
水道光熱費	-	739	-	1,973	10,511	(注2)	(注2)
損害保険料	56	69	78	177	1,754	(注2)	(注2)
修繕費	-	2,901	55	5,817	36,762	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	1,465	3,861	-	4,509	38,534	(注2)	(注2)
減価償却費	11,123	8,498	18,855	36,022	398,955	(注2)	(注2)
不動産賃貸事業利益	13,856	3,728	28,811	59,448	670,343	25,005	25,005
減価償却費控除前利益 (NOI)	24,979	12,227	47,667	95,470	1,069,298	60,641	60,641
資本的支出額	-	-	-	472	107,180	56,838	56,838

- (注1) 本物件は、平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。
- (注2) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注3) ベルファ宇治は、平成24年4月25日付で売却しました。
- (注4) 本物件は、平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。
- (注5) 本物件は、平成24年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称変更しています。
- (注6) 本物件は、平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR 築地ビル」に名称変更しています。
- (注7) 本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称変更しています。
- (注8) 本物件は、平成24年6月1日付で「ルモンド江東」から「UUR コート錦糸町」に名称変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成24年5月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第1期)	自 平成25年3月 至 平成25年4月	204	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事(第2期)	自 平成24年6月 至 平成24年11月	471	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事(第3期)	自 平成24年12月 至 平成25年2月	229	-	-
UUR 東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年9月	182	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事(第3期)	自 平成24年6月 至 平成24年10月	255	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事(第4期)	自 平成24年12月 至 平成25年4月	163	-	-
リーラヒジリザカ	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成25年2月 至 平成25年5月	141	-	-
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第1期)	自 平成24年7月 至 平成24年10月	103	-	-
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期)	自 平成24年12月 至 平成25年4月	203	-	-
パシフィックマークス 江坂	大阪府吹田市	エントランス他改修工事	自 平成24年12月 至 平成25年5月	300	-	-

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,823百万円であり、当期費用に区分された修繕費342百万円と併せ、2,165百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エレベーター改修工事	自 平成24年3月 至 平成24年4月	43
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エスカレーター整備工事	自 平成24年2月 至 平成24年5月	45
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	消火設備改修工事	自 平成24年1月 至 平成24年5月	16
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年3月	18
Tip's 町田ビル	東京都町田市	改修工事(外壁塗装他)	自 平成24年2月 至 平成24年5月	113
心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	27
モラージュ柏	千葉県柏市	照明交換工事(第1期)	自 平成24年3月 至 平成24年3月	30
モラージュ柏	千葉県柏市	フードコートリニューアル工事(第2期)	自 平成24年5月 至 平成24年5月	14
T&G 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年4月 至 平成24年4月	11

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年5月	13
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	18
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事 (第1期)	自 平成24年1月 至 平成24年5月	115
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	立体駐車場部品取替工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電源設備更新工事 (第1期)	自 平成23年4月 至 平成24年2月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事 (第3期)	自 平成23年10月 至 平成24年3月	99
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	配管保温材更新工事 (第1期)	自 平成24年3月 至 平成24年4月	19
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化 及びスピーカー更新工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	82
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機等更新工事 及びオーバーホール	自 平成24年4月 至 平成24年5月	17
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	誘導等更新工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	28
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	17
パシフィックマークス新宿 パークサイド	東京都新宿区	個別空調工事(第2期)	自 平成24年2月 至 平成24年5月	81
パシフィックマークス月島	東京都中央区	給湯用熱源機器取替工事	自 平成24年4月 至 平成24年5月	18
パシフィックマークス月島	東京都中央区	住宅部中廊下塗装工事	自 平成24年4月 至 平成24年5月	12
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事 (第1期)	自 平成24年4月 至 平成24年5月	107
赤坂氷川ビル	東京都港区	外壁補修工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	23
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	外壁補修工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	14
パシフィックマークス新川	東京都中央区	火災受信機更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	10
藤和浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年4月 至 平成24年5月	19
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調増強工事(13階)	自 平成24年4月 至 平成24年5月	11
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調増強工事(10階)	自 平成24年4月 至 平成24年5月	19
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	大規模修繕工事	自 平成24年1月 至 平成24年3月	91
リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大規模修繕工事 (外壁補修他)	自 平成24年3月 至 平成24年5月	55
その他の資本的支出				591
合計				1,823

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

項目	第13期		第14期		第15期		第16期		第17期	
	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日		自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日		自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日		自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	
当期首積立金残高	2,446		2,233		2,467		3,367		3,757	
当期積立額(注1)	247		236		(注2) 926		468		484	
当期積立金取崩額	460		2		26		78		237	
次期繰越額	2,233		2,467		3,367		3,757		4,005	

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(注2) 本合併により、NCIより引継いだ金額が含まれています。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

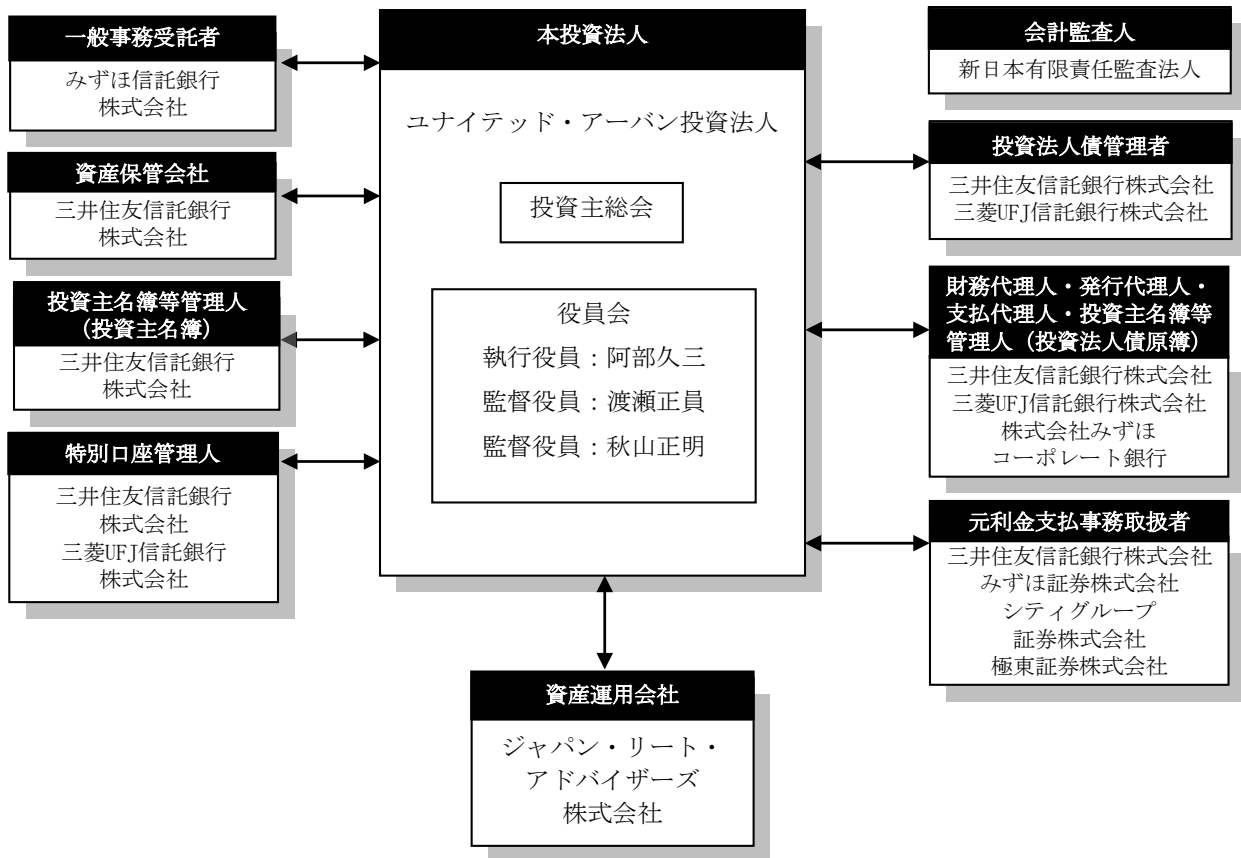
(平成24年5月31日現在)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城(注3)	72,073.39 m ²	907,350千円	平成31年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34 m ²	419,090千円	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81 m ²	1,384,765千円	平成25年10月31日他(注5)
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26 m ²	1,222,719千円	・ダイエー碑文谷 平成25年2月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
5	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31 m ²	1,929,649千円	平成25年10月20日
6	株式会社OPA	・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館	31,884.03 m ²	1,584,340千円	・心斎橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心斎橋OPAきれい館 平成30年8月5日
7	バブ日立ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	26,605.59 m ²	—(注4)	平成33年9月30日他(注5)
8	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZビル	23,344.84 m ²	857,713千円	・新大阪セントラルタワー 平成24年6月30日(注6) ・MZビル 平成39年4月30日
9	太平洋セメント株式会社	・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント東久留米寮新館	20,929.90 m ²	383,736千円	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成25年2月7日
10	株式会社ニトリホールディングス	・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ・横浜狩場ショッピングセンター(注7)	18,829.34 m ²	272,508千円	・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 平成32年11月15日 ・横浜狩場ショッピングセンター 平成36年3月16日(注7)

- (注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。
- (注2) 平成24年5月31日現在有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注3) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。
- (注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注5) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。
- (注6) 平成24年6月30日付で、定期建物賃貸借契約(契約面積:553.08m²)が終了しました。また、平成24年6月29日付で、賃貸借契約について変更覚書を締結しています。(契約期間:平成24年7月1日から平成28年6月30日まで)
- (注7) 当該テナントより賃貸借契約の解約の申入れを受け協議を行った結果、平成24年6月末日で中途解約する旨の解約合意書を、平成23年12月19日付で締結致しました。なお、平成24年6月末日時点において、当該テナントによる本物件の明渡しが完了しています。また、本物件は平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付資産運用委託契約を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者 (但し、投資法人債に係る業務を除きます。)	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社 (注 1)	本投資法人との間で平成 21 年 11 月 25 日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人(投資主名簿) / 特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社 (注 2)	平成 21 年 1 月 5 日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
		成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。 また、平成21年1月5日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しました。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置きその他の振替口座簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月27日付で、本投資法人及びNCIとの間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています。 上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置きその他の振替口座簿に関する事務等を行います。

<投資法人債に関する一般事務受託者等>

銘柄	運営上の役割	名 称	関係業務の概要
第2回債	投資法人債管理者	三井住友信託銀行株式会社 (注1)	平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第2回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。
	元利金支払事務取扱者（注3）	三井住友信託銀行株式会社 (注1) みずほ証券株式会社 シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。 上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第2回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。
第3回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三井住友信託銀行株式会社 (注1)	平成22年6月11日付で、本投資法人との間で、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第3回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第4回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月3日付で、本投資法人との間で、第4回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第4回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第4回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第5回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、第5回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第5回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第6回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三井住友信託銀行株式会社（注1）	平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第6回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第7回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年6月28日付で、本投資法人との間で、第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第7回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

（注1） 住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しています。

（注2） 本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関）であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社（現：三井住友信託銀行株式会社）が本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関）の地位を承継しています。

（注3） 本投資法人が発行した第2回債に関する一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、三井住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該投資法人債は、社債等の振替に関する法律附則第28条第1項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、三井住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含まれます。）を委託しています。